



LUDWIGSBURG

**Anlage 3**

FACHBEREICH  
STADTPLANUNG  
UND VERMESSUNG

BEBAUUNGSPLAN und  
örtliche Bauvorschriften

# **„Heinkelstraße Nord“**

070/10

Begründung zum erneuten Entwurf  
gem. § 9 (8) BauGB

Ludwigsburg, 16.03.2017

## Inhaltsverzeichnis

<b>I.</b>	<b>Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes.....</b>	<b>3</b>
1.	<b>Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>3</b>
2.	<b>Lage im Raum .....</b>	<b>3</b>
3.	<b>Geltungsbereich.....</b>	<b>3</b>
4.	<b>Planungsanlass und aktuelle Situation .....</b>	<b>4</b>
5.	<b>Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte.....</b>	<b>6</b>
6.	<b>Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht.....</b>	<b>7</b>
6.1	Im Geltungsbereich .....	7
6.2	In der Umgebung .....	7
7.	<b>Bestand innerhalb des Geltungsbereiches.....</b>	<b>8</b>
8.	<b>Gutachten und Stellungnahmen .....</b>	<b>8</b>
9.	<b>Planungsziel / Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>9</b>
10.	<b>Auswirkungen auf Nachbarkommunen.....</b>	<b>10</b>
11.	<b>Planinhalte .....</b>	<b>11</b>
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	15
11.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	15
11.4	Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen .....	16
11.5	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	16
11.6	Leitungsrechte / Fahrrechte .....	17
11.7	Immissionen .....	17
11.8	Örtliche Bauvorschriften .....	17
12.	<b>Verkehrerschließung .....</b>	<b>18</b>
13.	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>18</b>
14.	<b>Geotechnik und Altlasten .....</b>	<b>19</b>
15.	<b>Bodenordnung, Flächen und Kosten .....</b>	<b>19</b>
15.1	Bodenordnung.....	19
15.2	Flächenbilanz .....	19
15.3	Kosten .....	19
16.	<b>Planverwirklichung / Durchführung.....</b>	<b>19</b>
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht .....</b>	<b>20</b>
1.	<b>Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele.....</b>	<b>20</b>
2.	<b>Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung .....</b>	<b>20</b>
3.	<b>Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand) .....</b>	<b>21</b>
4.	<b>Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter .....</b>	<b>22</b>
5.	<b>Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen) .....</b>	<b>22</b>
6.	<b>Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen .....</b>	<b>22</b>
7.	<b>Ökologische Bilanz – Ökokonto .....</b>	<b>22</b>
8.	<b>Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung / Nullvariante .....</b>	<b>23</b>
9.	<b>Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>23</b>
10.	<b>Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung .....</b>	<b>23</b>
11.	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>23</b>
12.	<b>Zusammenfassung Umweltbericht.....</b>	<b>23</b>

## I. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1. Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das **Baugesetzbuch** (2004, BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Die **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Die **Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Die **Landesbauordnung Baden-Württemberg** (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

### 2. Lage im Raum

Das rund 12,7 ha große Plangebiet liegt im Nordwesten der Stadt im Bereich Ludwigsburg-Nord, Tammer Feld. Es grenzt im Osten an die Autobahn A 81 und im Norden an die Landesstraße 1133.

### 3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 7760, 7760/1, 7760/2, 7760/3 und 7725/21 (Porschestraße), sowie teilweise die Flurstücke Nr. 7725/1 (Porschestraße), 7725/25 (Carl-Benz-Straße) und 7725/27 (Heinkelstraße).

Damit ergibt sich gegenüber dem Planungskonzept vom 01.07.2010 eine Verkleinerung des Geltungsbereichs, insbesondere um das Flurstück Nr. 7787/2 und Teile des Flurstücks Nr. 7725/27 (Heinkelstraße). Da sich mit Konkretisierung der Planung herausgestellt hat, dass sich in diesem Bereich keine Änderungen ergeben, kann hier der Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996 bestehen bleiben.

Maßgebend ist der Geltungsbereich, wie er im Bebauungsplan des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung vom 16.03.2017 dargestellt ist.

#### **4. Planungsanlass und aktuelle Situation**

Der Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 aus dem Jahr 1971 weist ein Baufenster mit rund 73.000 m<sup>2</sup>, die Nutzungsziffern GRZ 0,6 und GFZ 2,4 aus und ermöglicht eine Bebauung in abweichender Bauweise mit maximal 6 Geschossen. Dies bedeutet bei einer Grundstücksfläche von ca. 108.000 m<sup>2</sup> eine maximal überbaubare Grundstücksfläche von rund 65.000 m<sup>2</sup> und eine maximale Geschossfläche von rund 260.000 m<sup>2</sup>. Bei effizienter Bauplanung und Flächennutzung ist davon auszugehen, dass 75 % der Bruttogeschossfläche Hauptnutzfläche werden können. Dies entspricht einer maximal technisch möglichen Verkaufsfläche von 195.000 m<sup>2</sup>, da der Bebauungsplan diesbezüglich keine Beschränkung vorgibt.

Der Gemeinderat hat am 06.05.2009 einen Aufstellungsbeschluss, sowie eine Veränderungssperre für den Bereich „Heinkelstraße Nord“ (Breuningerland) beschlossen. Auslöser hierfür war eine Bauvoranfrage der Firma Breuninger bezüglich einer Erweiterung des Breuningerlandes um 9.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Nach mehrfachen Behandlungen in den gemeinderätlichen Gremien, hat der Gemeinderat am 08.06.2010 beschlossen, dass in Anbetracht der Situation in der Innenstadt, insbesondere im Bereich Marstall-Center, der Fa. Breuninger zum jetzigen Zeitpunkt keine Erweiterungsmöglichkeit im Sinne eines Ausbaus zugestanden werden kann. Die Verwaltung wurde beauftragt, das begonnene Bebauungsplanverfahren auf dieser Basis fortzuführen.

Am 23.11.2011 hat der Gemeinderat den auf dieser Basis ausgearbeiteten Bebauungsplanentwurf beschlossen.

Nach Rücknahme der Bauvoranfrage am 28.03.2012 wurde im Einvernehmen mit der Firma Breuninger das begonnene Bebauungsplanverfahren ausgesetzt, um nach erfolgreicher Revitalisierung des Marstall-Centers erneut über eine mögliche Erweiterung des Breuningerlandes entscheiden zu können.

Mit der am 14.03.2017 neu eingereichten Bauvoranfrage über eine Erweiterung der Bruttogeschossfläche um 8.580 m<sup>2</sup> ist eine Überprüfung der aktuellen Situation und Fortführung des Bebauungsplanverfahrens angezeigt.

#### **Betrachtung der aktuellen Situation Ludwigsburg-Nord – Innenstadt**

Der Standort Breuningerland an der A 81, Abfahrt Ludwigsburg-Nord, zeichnet sich durch seine besondere Lagegunst und Erreichbarkeit im Hinblick auf den von der GMA im Einzelhandelsgutachten von 2014 dargelegten Einzugsbereich, welcher insbesondere weit nach Norden/Nordwesten ausgedehnt ist. Kunden und Besucher der Innenstadt von Ludwigsburg fahren praktisch am Breuningerland vorbei, so dass dieser Standort als eine Art einzelhandelsbezogener "Vorfluter" in Bezug auf die Ludwigsburger Innenstadt wirkt.

Die Innenstadt muss städtebaulich und funktional auf einem qualitativ und quantitativ sehr hohen Niveau gehalten werden, damit für die potenziellen Besucher der Weg am Breuningerland vorbei erstrebenswert ist.

Neben der Lagegunst wirkt sich erschwerend der quantitative und qualitative Angebotsumfang am Standort "Tammer Feld" über alle Sortimentsbereiche hinweg aus. Abgesehen von der Angebotsbreite von Nahrungs- und Genussmitteln bis zu Möbeln inkl. Randsortimente bietet dieser Standort eine breitere Angebotspalette als die Innenstadt an.

Wird nur das Breuningerland in den Blick genommen, so ist hier im Shopping-Center mit seinen Management-Vorteilen mit rd. 42.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche annähernd soviel Einzelhandel vorhanden wie in der Innenstadt von Ludwigsburg mit rd. 48.000 m<sup>2</sup>. Unter Attraktivitätsgesichtspunkten muss IKEA mit seinen umfangreichen zentrenrelevanten Randsortimenten hinzugerechnet werden, so dass am Tammer Feld insgesamt rd. 71.500 m<sup>2</sup> angesiedelt sind.

Die negativen städtebaulichen Folgen dieses Attraktivitätsverhältnisses zwischen Tammer Feld (Breuningerland) und Innenstadt waren über sehr lange Zeit im Marstall-Center und in seinem Umfeld festzustellen. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen im zentrenrelevanten Sortimentsbereich, wie es größtenteils im Breuningerland vorhanden ist, würde das Missverhältnis zwischen Breuningerland und Innenstadt weiter zu Lasten der Innenstadt verstärken und die bisher erfolgreichen Bemühungen zur städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Revitalisierung des Marstall-Centers und seiner Umgebung gefährden. Auch eine Ausweitung im Bereich der nicht-zentrenrelevanten Sortimente muss kritisch bewertet werden, weil damit die Gesamtattraktivität des Standortes zu Lasten der Innenstadt weiter erhöht.

Die Innenstadt von Ludwigsburg ist nicht nur in Teilen ein attraktiver Handelsstandort, sondern ein Verweilort. Mit erheblichen Städtebaumitteln wurde die Ludwigsburger Innenstadt aufwendig städtebaulich saniert und zu einem Begegnungsort mit sehr viel Aufenthaltsqualität entwickelt. Dieser städtebaulich-funktionale Unterschied zum Breuningerland ist ein wichtiger Faktor zur Sicherung der Funktionsfähigkeit der Innenstadt. Die Immobilieneigentümer benötigen zur Substanzerhaltung der Gebäude in der Innenstadt höhere Mieten, die allerdings nur durch eine entsprechende Frequenz zu rechtfertigen und mit entsprechenden Mietern zu erzielen sind. Insofern sind nicht nur Verkaufsflächenerweiterungen im Breuningerland kritisch zu sehen, sondern jegliche Maßnahmen zur Verbreiterung des Angebots über den Handel mit dem Ziel, die Aufenthaltsdauer der bisherigen Besucher zu erhöhen bzw. neue Kundenpotenziale zu erschließen. Dies betrifft sowohl das Gastronomieangebot und den Bereich der Dienstleistungen, als auch sonstige (temporäre) Angebote, da damit wichtige Zusatzangebote der Innenstadt ebenfalls unter Wettbewerbsdruck geraten bzw. obsolet werden.

Selbst zusätzliche Stellplätze allein verschärfen den Wettbewerbsdruck in Richtung Innenstadt, da hier die einer Innenstadt immanenten verkehrlichen Einschränkungen verstärkt wahrgenommen werden.

Nicht zuletzt spielt die Organisationsform eine wesentliche Rolle bei der Reaktionsmöglichkeit auf veränderte Rahmenbedingungen (z.B. Online-Handel): Ein Shopping-Center mit einem Centermanagement kann auf Grund der Eigentumsverhältnisse wesentlich schneller und vor allem konzentriert auf Veränderungen reagieren, als es - und sei sie noch so gut organisiert - eine Innenstadt mit sehr vielen Eigentümern jemals zu tun vermag.

## **5. Übergeordnete Planungen und städtebauliche Konzepte**

Die Diskrepanz zwischen dem im Bereich Heinkelstraße Nord gültigen Bebauungsplan Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ und folgenden weiteren Planungen und Zielen macht eine Änderung des Planungsrechts erforderlich:

### **Regionalplan**

Ein Ziel der Raumordnung im derzeit gültigen Regionalplan ist, Einzelhandelsgroßprojekte mit zentrenrelevantem Sortiment nur den zentralörtlichen Versorgungskernen und nur in der Raumnutzungskarte dargestellten regionalbedeutsamen Einzelhandelschwerpunkten vorzusehen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans liegt außerhalb der genannten Bereiche.

Aufgrund von § 1 Abs. 3 und § 1 Abs. 4 BauGB ergibt sich im Zusammenhang mit der eingereichten Bauvoranfrage eine Planungspflicht der Gemeinde, da eine Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums den Zielen der Raumordnung widersprechen würde, aber nach dem bisher geltenden Bebauungsplan zulässig wäre.

### **Einzelhandelserlass**

Obwohl die vom Wirtschaftsministerium am 21.02.2001 erlassene Verwaltungsvorschrift zur Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten (Einzelhandelserlass) aufgrund der Verfallsautomatik für Verwaltungsvorschriften zum 31. 12.2008 formal außer Kraft getreten ist, dienen ihre Ausführungen immer noch als Auslegungs- und Orientierungshilfen, soweit diese nicht zwischenzeitlich durch gesetzliche Änderungen oder Rechtsprechung überholt sind. Im Einzelhandelserlass ist die Belebung der Innenstädte ein definiertes Ziel. Einzelhandelsgroßprojekte dürfen durch ihre Lage und Größe oder durch ihre Folgewirkungen die Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne nicht wesentlich beeinträchtigen. Für Sondergebiete ist in Bauleitplänen neben der Angabe der Zweckbestimmung und der Art der Nutzung auch die Festsetzung von Verkaufsflächen, Sortimenten und Randsortimenten unerlässlich.

### **Einzelhandels- und Zentrenkonzept**

Der Gemeinderat hat am 30.04.2008 das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg verabschiedet (VL Nr. 092/08 und 173/08). Unter Ziff. 5 wurde Folgendes beschlossen:

„Um städtebaulich negative Auswirkungen auf die Innenstadt und die anderen zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden und / oder um Gewerbeflächen für Handwerk und produzie-

rendes Gewerbe zu sichern, sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten in Gewerbegebieten und in Einzelfällen auch in Mischgebieten konsequent über Bebauungsplanfestsetzungen gem. § 1 Abs. 9 BauNVO auszuschließen bzw. in Ludwigsburg-Nord die Verkaufsfläche zu begrenzen.“

Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts waren die Untersuchungen und Empfehlungen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA) vom August 2007. Darin wird empfohlen, die Innenstadt zukünftig prioritär zu behandeln (city first!). Für die Einzelhandelsflächen in Ludwigsburg-Nord werde deshalb keine Erweiterung im zentrenrelevanten Sortimentbereich empfohlen.

Bei der im Jahr 2014 beschlossenen Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts (VL Nr. 052/14) wurden der Standort Ludwigsburg-Nord als peripherer Standortbereich und der Handlungsgrundsatz „City first!“ bestätigt.

### **Flächennutzungsplan**

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als „Sonderbaufläche Einzelhandelsgebiet“ dargestellt. Die geplante Festschreibung der bestehenden Nutzung entspricht damit dem geltenden Flächennutzungsplan.

## **6. Bestehendes / angrenzendes Planungsrecht**

### **6.1 Im Geltungsbereich**

Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 vom 31.12.1971

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969

Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996

### **6.2 In der Umgebung**

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/01 vom 26.07.1969

Bebauungsplan „Tammer Feld“ Nr. 070/03 vom 03.11.1973

Bebauungsplan „Ludwigsburg Nord“ Nr. 070/06 vom 04.12.1996

Bebauungsplanänderung „Gewerbegebiet Ludwigsburg Nord“ 070/07 vom 24.10.2009

Bebauungsplanänderung „Maybachstraße“ Nr. 070/09 vom 03.07.2010

## **7. Bestand innerhalb des Geltungsbereiches**

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich derzeit das Einkaufszentrum Breuningerland mit einer Tankstelle mit integriertem Fast-Food-Restaurant, eine Autowaschanlage, ein weiteres Fast-Food-Restaurant und zwei Parkhäuser.

Insgesamt stehen auf dem Gelände 2900 kostenfreie Kundenparkplätze zur Verfügung, die mit diversen Baumstandorten unterteilt sind. Eingefasst wird das Areal von einem schmalen Grünstreifen, der teilweise mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt ist.

## **8. Gutachten und Stellungnahmen**

### **Einzelhandel**

Als Grundlage für eine Bewertung des Einzelhandelsstandorts Ludwigsburg Nord dient das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigsburg aus dem Jahr 2008 und dessen Fortschreibung aus dem Jahr 2014. Darin wird empfohlen, die Innenstadt prioritär zu behandeln (city first!).

Die Firma Breuninger hat im Zusammenhang mit der Bauvoranfrage 2009 zwei Gutachten (GMA, Dr. Lademann & Partner) zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung auf die Innenstadt Ludwigsburgs in Auftrag gegeben. Beide Gutachten bildeten jedoch keine ausreichende Entscheidungsgrundlage und waren vor allem nicht überzeugend, um die schwerwiegenden Bedenken im Hinblick auf eine gleichwertige Entwicklung der Handlungsschwerpunkte Ludwigsburg-Nord und Innenstadt auszuräumen. Insbesondere konnte nicht nachvollzogen werden, warum in den Gutachten, obwohl dieselben von der Firma Breuninger erhobenen Zahlen als Grundlage dienten, von verschiedenen Reduzierungen und Abminderungen ausgegangen wurde.

Die Stadt Ludwigsburg und die Firma Breuninger haben im Ringen um eine Kompromisslösung ein drittes Gutachten zur Beurteilung der Auswirkungen einer möglichen Erweiterung des Breuningerlandes auf die Innenstadt und die Nachbarkommunen in Auftrag gegeben. Trotz intensiver fachlicher Begleitung weist das Gutachten, das eine Erweiterung der Verkaufsfläche um bis zu 8.500 m<sup>2</sup> für unschädlich hält, erhebliche Mängel auf, die auch auf Nachfrage der Gemeinderäte nicht zufriedenstellend geklärt werden konnten. Somit führte das gemeinsam beauftragte Gutachten nicht zur gewünschten Klärung und die bestehenden Bedenken und Zweifel konnten nicht ausgeräumt werden, zumal auch in diesem Gutachten die raumordnerischen Zusammenhänge nicht ausreichend und angemessen gewürdigt wurden.

Die Stadt hat sich angesichts der widersprüchlichen Aussagen in den Gutachten aus städtebaulichen Überlegungen heraus dazu entschieden, die nach ihrer Auffassung notwendigen Festsetzungen zum Schutz der Innenstadt als Einzelhandelsstandort im Rahmen ihrer Planungshoheit zu treffen.



## **Verkehr**

Die „Verkehrliche Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ im Gewerbegebiet Ludwigsburg-Nord“ des Büros BS-Ingenieure vom August 2011 (Gutachten vom Juli 2011 einschließlich Ergänzung, Auftragsnr. 4895) hat ergeben, dass sich die Knotenpunkte im Umfeld des Gewerbegebiets Ludwigsburg-Nord bei einer bestandsorientierten Weiterentwicklung der Nutzungsstrukturen langfristig nahezu ihrer Leistungsgrenze nähern werden und nur noch geringe Leistungsreserven aufweisen. Maßnahmen sind zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erforderlich. Obwohl das Gutachten aus dem Jahr 2011 stammt, wird eine Aktualisierung nicht für erforderlich angesehen, da in dem Gutachten sämtliche Entwicklungsperspektiven in Ludwigsburg-Nord bis zum Jahr 2025 Eingang fanden.

## **Artenschutz**

Die Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus kam bei ihrer Artenschutzrechtlichen Prüfung vom 28.07.2016 zu folgendem Ergebnis:

*„Auf Basis der erfassten Habitatstrukturen und ausgewerteten faunistischen Daten zu europarechtlich geschützten Arten eignet sich der Eingriffsbereich als Lebensraum für Fledermäuse und Vögel.*

*Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“, welcher keine bauliche Veränderung vorsieht, sind artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG jedoch mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen. Vertiefende Erfassungen im Eingriffsbereich und den angrenzenden Kontaktlebensräumen sind nicht erforderlich.“*

## **9. Planungsziel / Städtebauliches Konzept**

Der Gemeinderat hat am 08.06.2010 beschlossen, dass in Anbetracht der Situation in der Innenstadt, insbesondere im Bereich Marstall-Center, der Fa. Breuninger „zum jetzigen Zeitpunkt keine qualitative und quantitative Erweiterungsmöglichkeit im Sinne eines Ausbaus zugestanden werden“ kann. Die Verwaltung wurde beauftragt, das begonnene Bebauungsplanverfahren auf dieser Basis fortzuführen.

Die Grundlage für die vorliegende Entwurfsplanung bilden die umfangreichen Untersuchungen und Stellungnahmen zur Erweiterung des Breuningerlandes, sowie die seit 2009 geführten intensiven Diskussionen in den gemeinderätlichen Gremien. Dabei waren die vorgelegten Gutachten zu den wirtschaftlichen, städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen einer Erweiterung nicht geeignet, Zweifel an einer möglichen Beeinträchtigung der Innenstadt auszuräumen.

Bei der Innenstadt handelt es sich um ein sehr komplexes Nutzungsgefüge, das viele differenzierte öffentliche Funktionen erfüllen muss. Nur im Erhalt der Einzelfunktionen kann ein ausge-

wogenes Gesamtgefüge gewährleistet werden. Für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt bedarf es daher einer besonders behutsamen Entwicklungsstrategie. Eine Erhöhung der Attraktivität des peripheren Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg-Nord würde zu einer direkten Schwächung der Innenstadt führen. Der Zustand der Innenstadt als Einzelhandelsstandort und urbanes Zentrum ist trotz der Neueröffnung des Marstalls noch so fragil, dass es nach Auffassung der Stadt unververtretbar wäre, den peripheren Einzelhandelsstandort aufzuwerten.

Dennoch soll dem Betreiber des Einkaufszentrums ein unternehmerisches Handeln in verträglichen Umfang ermöglicht werden, um wettbewerbsfähig bleiben zu können.

Ziel des Bebauungsplans „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 ist es daher, durch entsprechende Festsetzungen sowohl den Zielsetzungen im Regionalplan als auch der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Einschränkung der nach dem derzeit gültigen Bebauungsplan möglichen zusätzlichen Nutzungen auf den Bestand soll eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt gewährleisten.

## **10. Auswirkungen auf Nachbarkommunen**

Durch die Sicherung der bestehenden Nutzung, auch in ihren bestehenden Größenverhältnissen (Verkauf, Dienstleistung, Gastronomie) sind für die Nachbarkommunen keine negativen Entwicklungen für den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung zu erwarten. Dies wird durch die Begrenzung der Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen auf den aktuellen Bestand sichergestellt, wodurch eine Erhöhung der regionalen Ausstrahlung des Breuningerlands im Wesentlichen verhindert wird und grundlegende Änderungen in der Ausrichtung und im Charakter des Einkaufszentrums ausgeschlossen werden.

Auf sortimentsbezogene Festsetzungen sowohl im Hinblick auf die Differenzierung zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente als auch im Hinblick auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche einzelner Sortimente wie vom Verband Region Stuttgart und den Nachbarkommunen gefordert wird verzichtet, da sich hieraus eine Einschränkung der durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherten Nutzung und der durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich möglichen Nutzung ergibt. Es wird davon ausgegangen, dass eine Erhöhung der zentrenrelevanten Anteile auf maximal 42.000 m<sup>2</sup> keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg und der Nachbarkommunen mit sich bringt. Die aktuell erfolgreiche Sortimentsverteilung im Breuningerland ist Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich über Jahre bewährt hat, weshalb eine Verschiebung der Sortimentsanteile marktuntypisch und erfahrungsgemäß nicht im Interesse des Betreibers wäre.

Ähnlich verhält es sich mit der Größe des Baufensters, dessen Verkleinerung im Sinne einer Anpassung an den Bestand im Rahmen der Anhörung angeregt wurde. Auch hieraus würde eine Einschränkung der durch eine bestandskräftige Baugenehmigung gesicherten Nutzung und der durch den bestehenden Bebauungsplan „Tammer Feld Sondergebiet“ Nr. 070/02 zusätzlich möglichen Nutzung resultieren. Eine Zunahme der negativen Auswirkungen des Einkaufszentrums für die Nachbarkommunen und den Einzelhandelsstandort Innenstadt Ludwigsburg wird bei einer Festschreibung der bestehenden Flächenanteile auch bei veränderter Ausnutzung des Baufensters nicht erwartet. So wird das Baufenster in seiner bisherigen Größe beibehalten und lediglich im Osten an eine im Jahr 2000 erteilte Befreiung angepasst. Innerhalb dieses neu zugeschnittenen Baufensters ergeben sich in Verbindung mit den anderen Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Nutzungen, die keine absehbaren zusätzlichen negativen Auswirkungen entfalten und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung der Nachbarkommunen und des Einzelhandelsstandorts Innenstadt Ludwigsburg auslösen.

Auf die von den Nachbarkommunen angeregte Gliederung der einzelnen im Planungsgebiet vorhandenen Nutzungen wird verzichtet, da die Festsetzung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ alle vorhandenen Nutzungen abdeckt. Eine räumliche Verschiebung dieser Nutzungen innerhalb des Baufensters ohne Überschreitung der festgesetzten maximalen Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen lässt keine veränderte regionale Ausstrahlung des Einkaufszentrums erwarten, also auch keine negativen Entwicklungen auf den Einzelhandel, die zentralörtlichen Versorgungskerne und die verbrauchsnahe Versorgung der Ludwigsburger Innenstadt und der Nachbarkommunen.

## 11. Planinhalte

### 11.1 Art der baulichen Nutzung

#### **Sondergebiet Einkaufszentrum**

Im Bebauungsplan Nr. 070/10 „Heinkelstraße Nord“ wird ein „Sondergebiet Einkaufszentrum (SO EKZ)“ festgesetzt. Auf die Festsetzung einer anderen Art der baulichen Nutzung (bspw. Gewerbegebiet) im Hinblick auf die künftige Nutzung des Gebiets wird verzichtet. Damit würde die bereits vorhandene Nutzung auf den reinen Bestandsschutz reduziert und jegliche Änderungen innerhalb des Bestands würden unangemessen erschwert werden. Die Festsetzung eines SO Einkaufszentrums berücksichtigt die durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen in angemessener Weise und stellt es den Betreibern sicher, weiterhin einen erfolgreichen Einzelhandelsbetrieb führen zu können.

Bei einem Einkaufszentrum im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauNVO handelt es sich um einen Gebäudekomplex, in dem Einzelhandelsbetriebe zumeist in Kombination mit Dienstleis-

tungsbetrieben verschiedener Art und Größe räumlich konzentriert werden und die einzelnen Betriebe aus der Sicht der Kunden als aufeinander bezogen, durch ein räumliches Konzept und durch Kooperation miteinander verbunden in Erscheinung treten.

Die Nutzungen, die sich derzeit außerhalb des eigentlichen Baukörpers des Breuningerlands befinden (Fastfood, Autowaschanlage, Tankstelle und Parkhaus) sind mit dieser Nutzungsartfestsetzung abgedeckt.

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Einkaufszentren zeigen einen Trend hin zum Urban Entertainment Center, das sich durch thematisch integrierte Freizeit- und Unterhaltungsangebote auszeichnet. Um eine derartige Umorientierung des derzeitigen Einkaufszentrums und damit eine nicht abzuschätzende Attraktivitätssteigerung gegenüber der Innenstadt und den Nachbarkommunen zu vermeiden, sind kulturelle Einrichtungen (z.B. Kino, Musicalcenter), gewerbliche Anlagen mit sportlicher Zielsetzung (z.B. Fitnessstudio, Squashanlage, Bowlingcenter), sowie Arztpraxen ausgeschlossen. Eine Agglomeration dieser zentrentypischen Nutzungen in nicht integrierter Lage bildet den Branchenmix der Innenstadt ab und ein sich kontinuierlich verschärfender Verdrängungswettbewerb ist zu erwarten, der den städtischen Initiativen und Investitionen zur Stärkung des Handelsstandorts Innenstadt entgegen läuft.

Der Ausschluss von Vergnügungseinrichtungen begründet sich auf die vom Gemeinderat der Stadt Ludwigsburg am 21.10.2009 beschlossene städtebauliche Konzeption, Vergnügungsstätten nur noch in den Gebieten zuzulassen, in denen sie nach der BauNVO allgemein zulässig sind (Kerngebiete).

Aufgrund der topografisch prägnanten und gut einsehbaren Lage an der Autobahn A 81 und der Landesstraße L 1133 sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung (Anlagen für Fremdwerbung) ausgeschlossen. Insgesamt gilt es, die Attraktivität des Gebiets nicht durch eine Häufung von Werbeanlagen zu beeinträchtigen. Werbung an der Stätte der Leistung ist von diesem Ausschluss nicht betroffen.

### **Flächenbeschränkungen und Bestimmung der maßgeblichen Flächen**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt erreicht werden. Dabei soll die bestandskräftige Baugenehmigung berücksichtigt werden und den Betreibern das Führen eines erfolgreichen Einzelhandelsbetriebs gesichert werden.

Bei der Innenstadt handelt es sich um ein sehr komplexes Nutzungsgefüge, das viele differenzierte öffentliche Funktionen erfüllen muss. Nur im Erhalt der Einzelfunktionen kann ein ausgewogenes Gesamtgefüge gewährleistet werden. Für den Erhalt und die Stärkung der Innenstadt bedarf es daher einer besonders behutsamen Entwicklungsstrategie. Eine Erhöhung der Attrak-

tivität des peripheren Einzelhandelsstandortes Ludwigsburg-Nord würde zu einer direkten Schwächung der Innenstadt führen.

Eine Beschränkung der Verkaufs-, Gastronomie- und Dienstleistungsflächen soll verhindern, dass sich im Breuningerland in nicht integrierter Lage ein Branchenmix dieser zentrentypischen Nutzungen entwickelt, der den Branchenmix der Innenstadt abbildet und sich somit der Verdrängungswettbewerb mit der Innenstadt kontinuierlich verschärft und zu einer dauerhaften Schwächung des Handelsstandorts Innenstadt führt.

Die Verkaufsflächen, sowie die Flächen für Gastronomie und Dienstleistungen werden daher auf den derzeitig ausgeübten bzw. bisher maximal genehmigten Umfang festgeschrieben, wobei die derzeit belegten Flächen für die Festlegung der Obergrenzen jeweils auf volle 1.000 m<sup>2</sup> nach oben aufgerundet werden.

Für die Zuordnung der Nutzungen zu Verkaufsflächen, Flächen für Gastronomie und Flächen für Dienstleistungen gilt Folgendes:

Grundsätzlich werden bei der Flächenberechnung einzelne Einzelhandelseinheiten („Ladeneinheiten“) innerhalb des Einkaufszentrums nicht getrennt. D.h. je nachdem, welche Nutzung flächenmäßig innerhalb einer Einheit überwiegt, wird die gesamte Fläche entsprechend zugerechnet. Bei gleicher Flächenbeanspruchung werden die Flächen jeweils hälftig der entsprechenden Nutzung zugerechnet.

Die Regelungen zur Bestimmung der maßgeblichen Flächen orientieren sich an der Rechtsprechung zur Definition von Verkaufsflächen und wurden analog übertragen auf Dienstleistungs- und Gastronomieflächen.

Sie dienen der Klarstellung der Flächenberechnung und damit der Schaffung einheitlicher Grundlagen.

### **Verkaufsfläche**

Im Sinne des Planungsziels und der oben genannten Systematik wird die maximale Verkaufsfläche im Geltungsbereich auf 42.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Von der Verkaufsflächenberechnung ausgenommen ist die Mallfläche, da diese nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne genutzt wird. Ausnahmsweise kann diese für maximal 30 Tage im Jahr auf konkret festzulegenden Flächen zu Verkaufszwecken genutzt werden.

Darüber hinaus können auf Außenflächen temporär und saisonabhängig zeitlich begrenzte und räumlich untergeordnete Sonderverkäufe für maximal 30 Tage im Jahr auf einer konkret festzulegenden Fläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden (z.B. Erdbeer-, Spargel, Weihnachtsverkauf). Die Festsetzungen der temporären Nutzungen orientieren sich an der bisherigen Genehmigungspraxis und stellen somit eine Festschreibung des bisher genehmigten Bestands dar.

Auch die temporäre Nutzung der Freiflächen und der Mallfläche als Verkaufsfläche führt zu einer (temporären) Attraktivitätssteigerung des peripheren Einzelhandelsstandortes Breuningerlandes und ist damit ebenfalls besonders sensibel zu handhaben, weshalb eine Ausweitung der bisherigen Genehmigungspraxis nicht in Betracht kommt.

Um ein effektives Reagieren auf die Veränderungen des Marktes sicherzustellen, Erweiterungsmöglichkeiten innerhalb der Sortimente zugunsten veränderter Präsentationsansprüche zu bieten und damit die unternehmerische Freiheit des Betreibers nicht unangemessen und unverhältnismäßig zu behindern oder einzuschränken, wird auf eine Differenzierung der Sortimente nach deren Zentrenrelevanz verzichtet. Damit werden die rechtskräftigen Baugenehmigungen respektiert und den regionalplanerischen Zielen ausreichend Raum gegeben.

Es ist zudem davon auszugehen, dass das aktuelle Warenangebot und die fein abgestimmte Sortimentsmischung erheblich zum Erfolg des Einkaufszentrums beitragen und eine Verschiebung der Sortimentsanteile nicht im Interesse des Centerbetreibers liegt. Vielmehr ist die aktuell erfolgreiche Sortimentszusammenstellung Ergebnis intensiver Marktanalysen und stellt ein Charaktermerkmal des Einkaufszentrums dar, das sich im Breuningerland über Jahre bewährt hat. Zudem ist davon auszugehen, dass ein mögliches Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten auf einer maximalen Fläche von 42.000 m<sup>2</sup> keine zusätzlichen negativen Auswirkungen entfaltet und somit keine gesteigerte Beeinträchtigung des Einzelhandelsstandorts Innenstadt und der Nachbarkommunen mit sich bringt.

### **Mallfläche**

Da die Mallfläche nicht als Verkaufsfläche im eigentlichen Sinne genutzt wird, zählt diese nicht zu der maßgeblichen Verkaufsfläche und unterliegt damit keiner Flächenbeschränkung.

Da die Mallfläche bereits jetzt auf ca. 500 m<sup>2</sup> als Sitzbereich der Gastronomie-Einheiten genutzt wird, soll eine solche Nutzung begrenzt weiterhin möglich bleiben. Eine gastronomische Nutzung der Mall ist deshalb ausnahmsweise zulässig, wenn die maximale Gastronomiefläche nicht überschritten wird. Auch diese Regelung dient der Festschreibung des bisherigen Genehmigungspraxis.

### **Gastronomiefläche**

Aktuelle Entwicklungen im Bereich der Einkaufszentren zeigen einen Trend hin zu „Shopping & Gastronomie“, der sich durch einen erhöhten Anteil an Gastronomie innerhalb des Einkaufszentrums auszeichnet. Diese Tendenz ist nicht nur bei Einkaufszentren mit Umsatzschwierigkeiten zu verzeichnen. Die Ludwigsburger Innenstadt zeichnet sich insbesondere durch ihr großes Angebot an guter Gastronomie aus, die häufig hochwertige Außenbestuhlung im öffentlichen Straßenraum anbietet. Eine Umorientierung des Breuningerlandes in der beschriebenen Weise lässt neue negative Auswirkungen für die Ludwigsburger Innenstadt und die umliegenden Nachbargemeinden erwarten. Um diese Entwicklungen einzudämmen, wird die maximale Gastronomiefläche im Geltungsbereich - orientiert am derzeitigen Bestand - auf 3.000 m<sup>2</sup> festgesetzt. Aus denselben Gründen wurde festgelegt, dass ein sog. „FoodCourt“, in dem sich mehrere Ladeneinheiten mit gastronomischer Nutzung einen Sitzbereich teilen, als eine Einheit zu betrachten ist.

Die Regelung zur Bestimmung der maßgeblichen Gastronomiefäche auf der Mallfläche und im Außenbereich dient der Klarstellung der Flächenberechnung und der Schaffung einheitlicher Grundlagen. Es wird davon ausgegangen, dass das Ergebnis der so errechneten Fläche auch dem tatsächlich genutzten Raum entspricht.

### **Dienstleistungsfläche**

Die Festsetzung der maximalen Fläche auf 1.000 m<sup>2</sup> erfolgt nach der oben genannten Systematik.

## **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

Um auch bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung, wie bei der Festschreibung des Baufensters, sowohl den Zielsetzungen des Regionalplans als auch der durch bestandskräftige Baugenehmigungen gesicherten tatsächlichen Nutzungen Rechnung zu tragen, wird die Grundflächenzahl auf das Obermaß nach BauNVO festgesetzt. In Verbindung mit der Festschreibung der maximalen Gebäudehöhen und der maximalen Anzahl der Stellplätze ist der Bestand hinreichend beschrieben, um notwendiges kaufmännisches Handeln sicherzustellen und gleichzeitig eine Erhöhung der Anziehungskraft des Einkaufszentrums mit den bekannten unerwünschten Folgen für die Ludwigsburger Innenstadt, sowie die Nachbarkommunen ausgeschlossen. Somit wird eine möglichst große Annäherung an die regionalplanerischen und städtebaulichen Ziele zur Sicherung der Einzelhandelsstandorts Innenstadt gewährleistet.

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt. Diese kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um 0,1 überschritten werden. Die Obergrenze der BauNVO für Sondergebiete wird überschritten, da sowohl die besonderen städtebaulichen Anforderungen, die sich aus dem Regionalplan als auch aus den bestehenden Baugenehmigungen ergeben, dies rechtfertigen und erfordern.

Grundlage für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen war eine Bestandsaufnahme des Fachbereichs Stadtplanung und Vermessung. Die Zulässigkeit von technisch bedingten Aufbauten auf maximal 50 % der Gebäudegrundfläche ist der ausgeübten Nutzung geschuldet, die insbesondere zur Lüftung eine flächenintensive technische Ausstattung erfordert.

## **11.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise**

Das Baufenster des Bebauungsplans Nr. 070/02 „Tammer Feld Sondergebiet“ wird im Wesentlichen beibehalten. Lediglich im nordöstlichen Bereich wird die Baugrenze erweitert und an die aktuelle Überschreitung des Baufensters angepasst, die aus einer Erweiterung aus dem Jahr 2000 resultiert und durch Befreiung genehmigt wurde. Das aktuelle Baufenster lässt sich mit den Zielen des Regionalplans sowie der tatsächlichen Nutzung vereinbaren.

Mit dem aktuellen Baufenster, dessen Baugrenzen sich nicht auf die bloße Bestandssicherung begrenzen, also nicht am bestehenden Baukörper orientieren, soll sichergestellt werden, dass ein Reagieren auf die Anforderungen des modernen Einzelhandels weiterhin möglich ist, ohne die Attraktivität und somit die negativen Auswirkungen des Einkaufszentrums zu erhöhen. Diese Zielsetzung wird durch die Festsetzung der offenen, abweichenden Bauweise unterstützt und ergänzt.

Aus dem Charakter der umliegenden Gewerbe- und Industrieflächen und unter Berücksichtigung des tatsächlichen Bestands ergibt sich die Festsetzung von Flachdächern und flach geneigten Dächern.

#### 11.4 Garagen, Stellplätze sowie Nebenanlagen

Im bisher geltenden Planungsrecht ist keine Beschränkung der Stellplatzzahl enthalten. Allerdings stellt auch die Anzahl der (kostenlos!) zur Verfügung stehenden Kundenstellplätze einen erheblichen Standortfaktor dar. Eine Erhöhung der Stellplatzzahl verschärft den Wettbewerbsdruck in Richtung Innenstadt, da hierbei die einer Innenstadt immanenten verkehrlichen Einschränkungen verstärkt wahrgenommen werden. Die dadurch entstehende Schwächung der Innenstadt soll durch die Beschränkung der Stellplatzzahl vermieden werden.

Das Breuningerland Ludwigsburg bietet derzeit kostenfreie Kundenstellplätze für 2900 Fahrzeuge. Um dem Unternehmen einen gewissen Spielraum im Hinblick auf die Anordnung der Stellplätze einzuräumen, wird die Zahl der zulässigen Stellplätze auf 3000 begrenzt.

Diese geringfügige Erhöhung gegenüber dem bisherigen Bestand ist laut der verkehrlichen Untersuchung des Büros BS-Ingenieure vom August 2011 auch unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven in Ludwigsburg-Nord bis zum Jahr 2025 für die umgebenden Knotenpunkte verträglich.

#### 11.5 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

Das Plangebiet wird derzeit durch einen schmalen Grünstreifen von den umliegenden Straßenflächen abgegrenzt und städtebaulich gefasst. Um diese räumliche Grenze zu den umliegenden Straßen und Gewerbeflächen zu sichern, werden die bestehenden Grünflächen durch Pflanzgebote weiterhin gesichert.

Die Dachbegrünung der Gebäude und Nebenanlagen verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.



Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte und sonstigen Gehölzpflanzungen werden durch Pflanzbindung gesichert, da sie sowohl dem klimatischen Ausgleich als auch einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild dienen.

## 11.6 Leitungsrechte / Fahrrechte

Im Geltungsbereich befinden sich zwei Trafostationen, die der Versorgung des Einkaufszentrums dienen. Diese sind durch zeichnerische Festsetzung gesichert.

Die Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger wurden aus dem bestehenden Planungsrecht übernommen und in Abstimmung mit den Versorgungsträgern entsprechend den heutigen Bedürfnissen angepasst.

## 11.7 Immissionen

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan „Heinkelstraße Nord“ Nr. 070/10 handelt es sich um eine bestandssichernde Planung. Aus der bisherigen Praxis haben sich keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen ergeben, die eine Untersuchung des Gewerbelärms erfordern würden.

Das Verkehrsgutachten hat ergeben, dass keine Änderung der bestehenden Verkehrssituation erforderlich ist. Auch hier liegen aus der bisherigen Praxis keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen vor, so dass eine Untersuchung des Verkehrslärms ebenfalls nicht erforderlich ist.

## 11.8 Örtliche Bauvorschriften

### **Dachform und Neigung**

Im Plangebiet werden in Anlehnung an den Bestand Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 6° festgesetzt. Andere Dachformen sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

### **Fassadengestaltung**

Um eine zurückhaltende Gestaltung der großen Gebäudekubaturen zu erhalten, werden Festsetzungen zur Gestaltung der Fassaden getroffen. Große reflektierende Flächen sind zu vermeiden, ebenso grelle und leuchtende Oberflächen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen kommt eine besondere gestalterische Bedeutung zu, da diese das allgemeine Erscheinungsbild nachhaltig prägen. Die Lage des Planungsgebietes nahe der Bundesautobahn A 81 und der B 27 erfordern entsprechende Regelungen. Da die bisher vorhandenen Werbeanlagen im Wesentlichen den gestalterischen Anforderungen entsprechen, orientieren sich die Festlegungen am Bestand.

### **Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen**

Niederspannungsfreileitungen werden aus gestalterischen Gründen im Gebiet nicht zugelassen.

Zu den Niederspannungsfreileitungen gehören auch Fernmeldeleitungen. Es muss berücksichtigt werden, dass die Gesetzesbegriffe sich nicht notwendigerweise am fachtechnischen Sprachgebrauch orientieren müssen. Unter „Niederspannungsfreileitungen“ sind somit alle Leitungen mit niedrigerer Spannung zu verstehen. Zu diesen gehören auch Fernmeldeleitungen. Nach dem Telekommunikationsgesetz ist sowohl die unterirdische als auch die oberirdische Verlegung der Telkommunikationslinien möglich. Allerdings ist bei Vorliegen der entsprechenden Voraussetzungen vom Grundsatz der unterirdischen Verlegung auszugehen. Die Verlegung der Leitungen hat somit im Regelfall nach Interessenabwägung zwischen der Deutschen Telekom und der Gemeinde als Wegebausträger unterirdisch zu erfolgen. Weiterhin ist entscheidend, dass eine oberirdische Leitungsführung zu einer Einschränkung der Gestaltung des Gebietes und des Straßenraums führt.

## **12. Verkehrserschließung**

Der Geltungsbereich wird durch die bestehenden Straßen Porschestraße und Teile der Heinkelstraße umschlossen. Im Norden grenzt die Landesstraße L 1133 und die Rampe mit Brückenbauwerk zur Bundesstraße B 27 an das Planungsgebiet.

Das Breuningerland ist über die Porsche- und Heinkelstraße durch mehrere Zu- und Abfahrten erschlossen. Aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens sind direkte Auf- und Abfahrten vom übergeordneten Straßennetz nicht möglich. Ausnahme bildet die Rampe von der Bundesstraße B 27.

Radweg- und ÖPNV-Erschließung sind ebenfalls in ausreichendem Umfang vorhanden.

### **Parkierung**

Die Parkierung erfolgt auf dem Grundstück selbst.

## **13. Ver- und Entsorgung**

Alle notwendigen Medien sind in den umschließenden Straßen und innerhalb der Baugrundstücke vorhanden.

## 14. Geotechnik und Altlasten

### Wasserwirtschaft

Das Baugebiet liegt im Einzugsbereich der Ludwigsburger Heilwasserfassung, „Solebrunnen Hoheneck“. Dieser Brunnen erschließt das hochmineralisierte Grundwasser des tiefen Buntsandsteins unterhalb der Muschelkalkschichten. Im gesamten Baugebiet, in welchem noch Reste des Gipskeupers anstehen, sind daher Eingriffe in den Untergrund (z.B. Erdwärmesonden) grundsätzlich nur bis zur Basis der oberen Dolomite des mittleren Muschelkalks zulässig. In klüftigen Schichten des Gipskeupers ist mit Grundwasser zu rechnen.

### Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Altlastenverdachtsflächen.

Lediglich das Landratsamt Ludwigsburg weist im Rahmen seiner Stellungnahme darauf hin, dass es im Bereich der Tankstelle in der Vergangenheit zu Bodenverunreinigungen gekommen ist, und auch nach erfolgten Sanierungsmaßnahmen in der Fläche noch hinnehmbare Mineralölbelastungen vorhanden sind. Hierauf wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen.

## 15. Bodenordnung, Flächen und Kosten

### 15.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

### 15.2 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rd. 12,7 ha.

Davon entfallen auf

- |                    |          |
|--------------------|----------|
| - SO EKZ:          | 10,88 ha |
| - Verkehrsflächen: | 1,85 ha  |

### 15.3 Kosten

Die Kosten des Verfahrens trägt die Gemeinde. Weitere Kosten fallen nicht an.

## 16. Planverwirklichung / Durchführung

Es handelt sich um eine den Bestand sichernde Planung, die nicht mit baulichen Veränderungen einhergeht.

## II. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht zu erstellen. Dieser enthält Angaben zu Schutzgütern und umweltrelevanten Belangen, die von der Planung berührt werden. Auf Grundlage einer Bestandsanalyse werden die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft bzw. auf andere Schutzgüter geprüft und Aussagen zu Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen gemacht.

### 1. Kurzdarstellung des Planungsinhalts und der Planungsziele

<b>Art des Gebiets (Inhalt, Art und Umfang)</b>	Sondergebiet „Einkaufszentrum“
<b>Art der Bebauung (Ziele, Festsetzungen)</b>	Bestandssicherung; um den Bestand erweiterte Baugrenze im nord-östlichen Bereich des Plangebiets
<b>Erschließung</b>	bereits erschlossen
<b>Fläche Geltungsbereich</b>	12,7 ha

### 2. Fachziele des Umweltschutzes und Art der Berücksichtigung

<b>Bodenschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden  <i>keine zusätzliche Bodenversiegelung</i>
<b>Immissionsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm, Schadstoffe)  <i>lediglich Bestandssicherung</i>
<b>Wasserschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz von Grundwasser und Oberflächenwasser  <i>keine zusätzliche Bodenversiegelung</i>
<b>Natur- und Landschaftsschutz</b>  <i>Berücksichtigung im Bebauungsplan</i>	Schutz und Erhalt von Arten und Lebensräumen  <i>lediglich Bestandssicherung</i>

### 3. Bestandsaufnahme der Aspekte des Umweltschutzes (IST-Zustand)

<b>Schutzgut</b>	<b>Kurze Beschreibung</b>	<b>Kurze Bewertung</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Brutvögel</li> <li>• Fledermäuse</li> </ul>	geringe Bedeutung, da kein Eingriff erfolgt.
<b>Boden</b>	Stark versiegelter Boden	Geringe Bedeutung
<b>Wasser</b>	keine oberflächennahen Gewässer oder Schutzgebiete betroffen	Geringe Bedeutung
<b>Klima und Luft</b>	<p>Klimaatlas Region Stuttgart:                      Gewerbe-Klimatop: starke Veränderung aller Klima-Elemente, Ausbildung des Wärmeinseleffektes, teilweise hohe Luftschadstoff-Belastung</p> <p>bebaute Gebiete mit klimatisch-lufthygienischen Nachteilen: verdichtete Siedlungsräume bzw. störende Bauwerke                      Unter stadtklimatischen Gesichtspunkten sanierungsbedürftig</p>	Geringe Bedeutung
<b>Landschaftsbild und Erholung</b>	überbaute Fläche und Parkplätze	Geringe Bedeutung
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>	vorhandene Lärmimmissionen	geringe Bedeutung, da lediglich Bestandsfestschreibung.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	keine denkmalgeschützten Gebäude oder Bodendenkmale bekannt	Geringe Bedeutung
<b>Wechselwirkungen</b>	Wenige Grünflächen stehen in nur sehr schwacher Wechselwirkung zu den stark versiegelten Gebäude-, Parkplatz- und Erschließungsflächen.	Geringe Bedeutung

#### 4. Voraussichtlich erheblich beeinflusste Schutzgüter

Schutzgut	erheblich	nicht erheblich	Auswirkungen
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume (Arten und Biotope)</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Boden</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Wasser</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Klima und Luft</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Weitere Aspekte zum Schutz des Menschen und seiner Gesundheit</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen
<b>Wechselwirkungen</b>		<b>x</b>	keine Veränderungen

#### 5. Konkretisierung der Eingriffe (erhebliche Beeinträchtigungen)

Es wird davon ausgegangen, dass keine Veränderung zum heutigen Umweltzustand eintritt, da das Plangebiet schon überbaut war und bisher schon gültiges Planungsrecht besteht.

#### 6. Vermeidungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Es wird davon ausgegangen, dass keine Veränderung zum heutigen Umweltzustand eintritt, da das Plangebiet schon überbaut war und gültiges Planungsrecht besteht.

Die vorhandenen Bäume sollen durch Pflanzbindungen gesichert werden.

#### 7. Ökologische Bilanz – Ökokonto

Für das Gebiet besteht Planungsrecht, das lediglich modifiziert werden soll. Somit entsteht auch kein Eingriff in die oben beschriebenen Schutzgüter, der ausgeglichen werden müsste. Deshalb wird keine ökologische Bilanz erstellt.

## 8. Prognose der Umweltentwicklung bei Planungsdurchführung / Nullvariante

### Prognose bei Null-Variante (Nichtdurchführung der Planung)

Da sich aufgrund der Planung keine baulichen Änderungen ergeben, erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung.

### Prognose bei Durchführung der Planung

Da sich aufgrund der Planung keine baulichen Änderungen ergeben, erübrigt sich eine weitergehende Betrachtung.

## 9. Angaben zu alternativen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um eine den Bestand sichernde Planung handelt, erübrigt sich eine Alternativenprüfung.

## 10. Vorgehensweise bei der Durchführung der Umweltprüfung

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	Regionalplan Flächennutzungsplan
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	Artenschutzrechtliche Vorprüfung der Gruppe für ökologische Gutachten Detzel & Matthäus vom 28.07.2016
<b>Schwierigkeiten und fehlende Erkenntnisse</b>	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden beteiligt, um deren aktuelles Wissen in die Umweltprüfung einfließen lassen zu können.

## 11. Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind, ist auch kein Monitoring notwendig.

## 12. Zusammenfassung Umweltbericht

Da es sich um eine den Bestand sichernde Planung handelt, sind keine Beeinträchtigungen des derzeitigen Umweltzustands zu erwarten. Ein Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, da gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht keine weitergehenden Eingriffe zu erwarten sind.

Die Festsetzung der Dachbegrünung verbessert neben ihrer Funktion zur Wasserrückhaltung

das Mikroklima und bietet einen Lebensraum für vielfältige Pflanzen- und Tiergruppen.

Die auf dem Grundstück bestehenden Baumstandorte und sonstigen Gehölzpflanzungen werden durch Pflanzbindung gesichert, da sie sowohl dem klimatischen Ausgleich als auch einem geordneten städtebaulichen Erscheinungsbild dienen.

**Aufgestellt:**

Ludwigsburg, den 16.03.2017

gez. Schuster / John  
Fachbereich Stadtplanung und Vermessung